

HET LEUDAL+ DE LEUDALDORPEN

Het Leudal is te kenschetsen als een door beken en hoogteverschillen gekenmerkt bos- en natuurgebied. Rond het gebied zijn de zo te noemen Leudaldorpen gelegen. Tussen de dorpen en het bosgebied is meestal een zone met agrarisch benutte percelen gelegen. In en aan de rand van het bos- en natuurgebied het Leudal bevinden zich landgoederen. Nabij Haelen zijn bv de Houterhof, Starrenbosch en Neyenghoor als zodanig gerangschikt en te benoemen. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

landgoed op basis van monumentaliteit

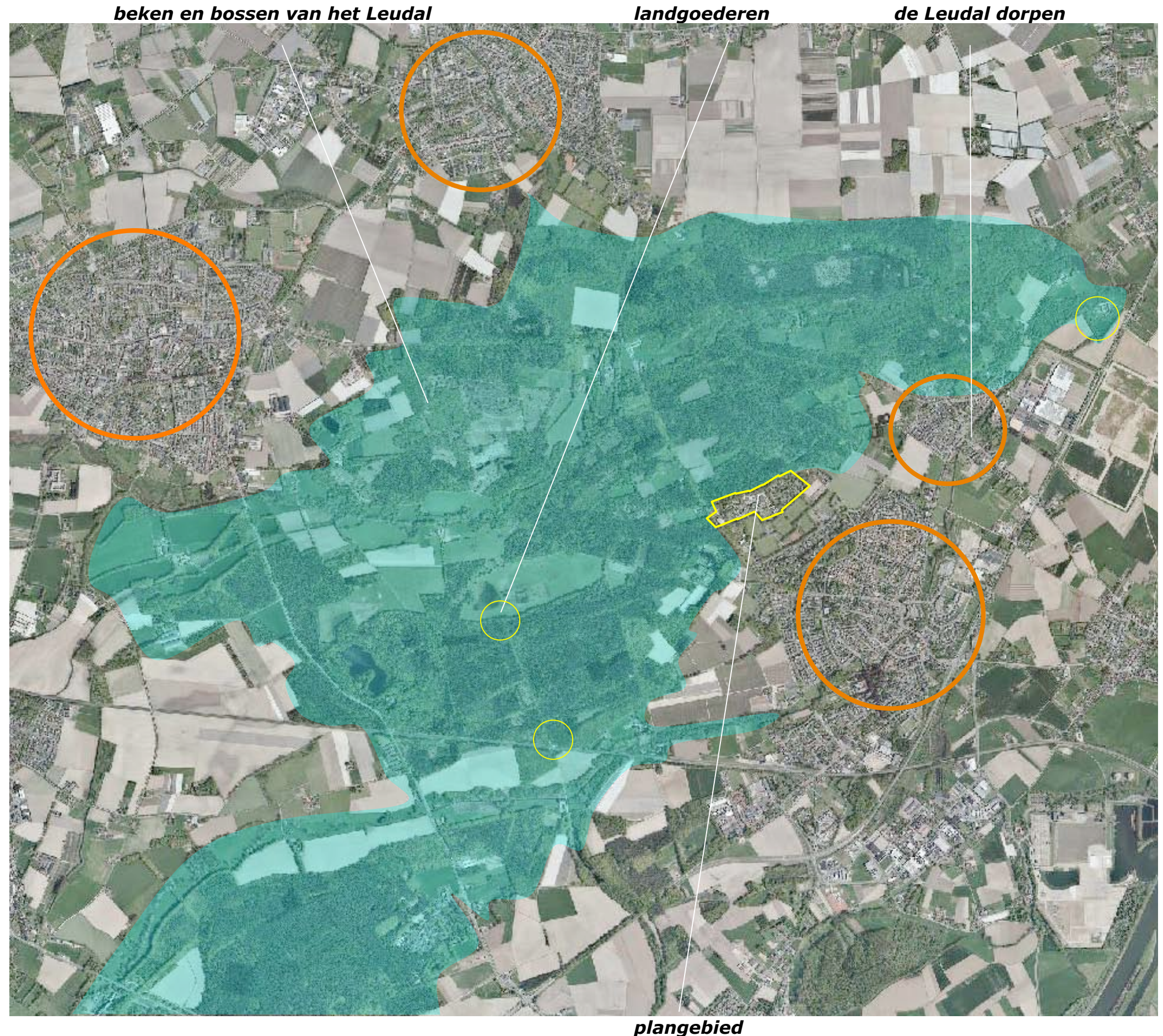
De landgoederen in en rond Leudal zijn gebaseerd op oudere agrarische bebouwing en worden gekenmerkt door monumentale bebouwingsensembles en houtopstanden.

moderne landgoederen

Moderne landgoederen (recenter gerealiseerde ensembles van eigentijdse bebouwing met hoge architectonische kwaliteit met een bijbehorende parkachtige buitenruimte) worden in en rond het Leudal niet aangetroffen.

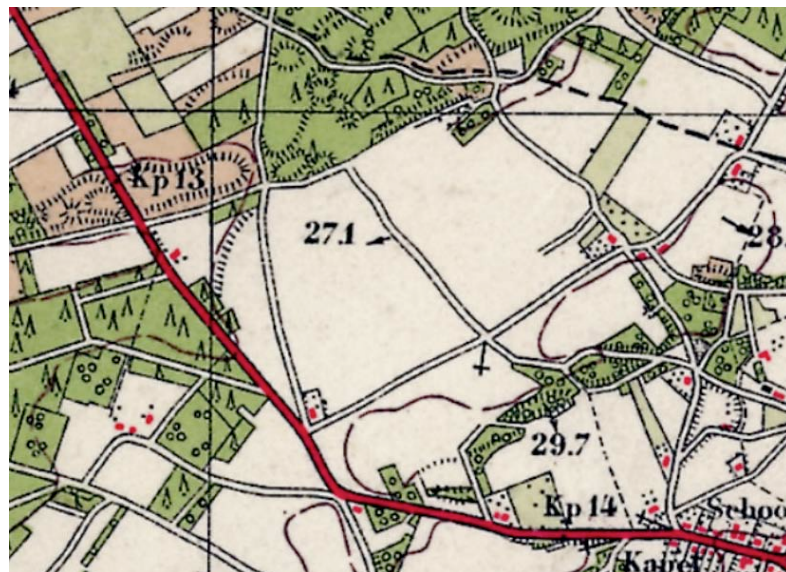
geen landgoed

De kwaliteit van de aanwezige en geplande bebouwing in het plangebied is niet gerelateerd aan het begrip landgoed zoals boven omschreven; zie de foto hieronder.

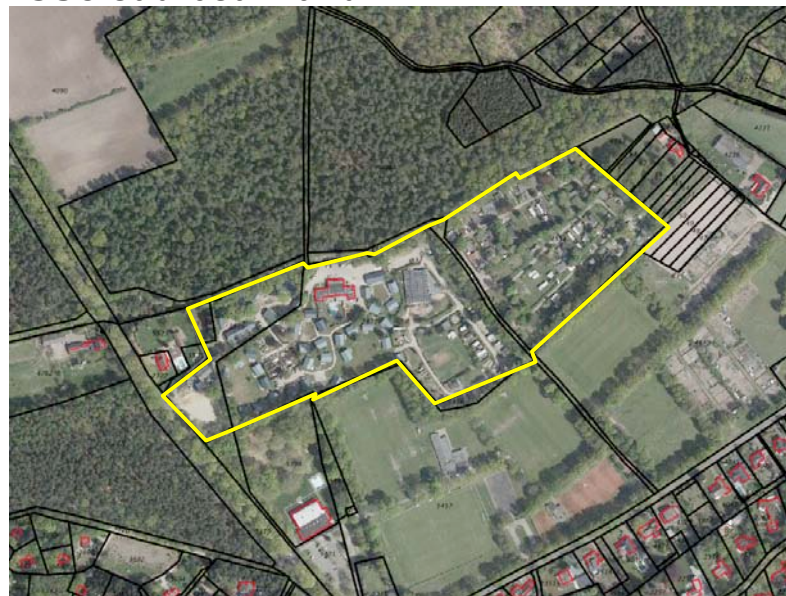


HISTORISCHE ONTWIKKELING

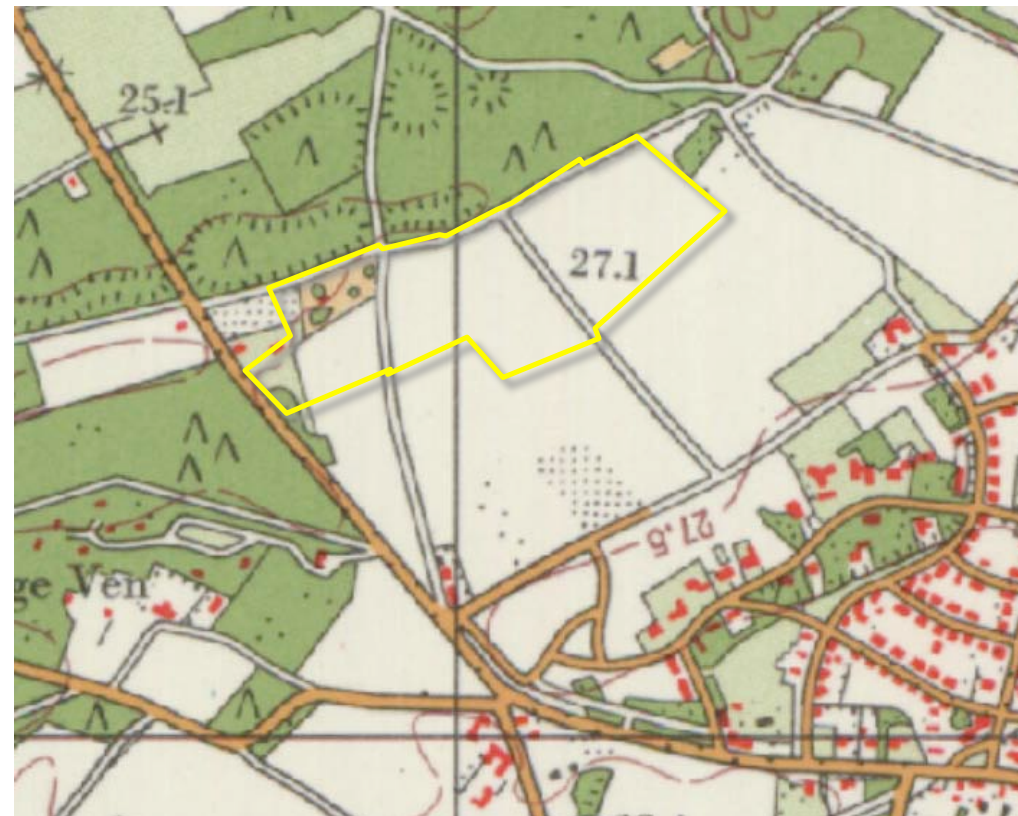
In het verleden maakt de camping deel uit van een zone met oud bouwland tussen de bossen van het Leudal en de kern Haelen. In het gebied werd in 1936 een klein stukje bos gekarteerd. In 1968 werd dit als heide gekarteerd. In de navolgende jaren werd het westelijk deel van het sportpark en de camping gerealiseerd en vervolgens in oostelijke richting uitgebreid. Inmiddels is een deel van het boombestand in het westelijk deel van het plangebied gekapt. Zie de markeringen in de uitsneden van de historische kaarten rechts en de luchtfoto hieronder.



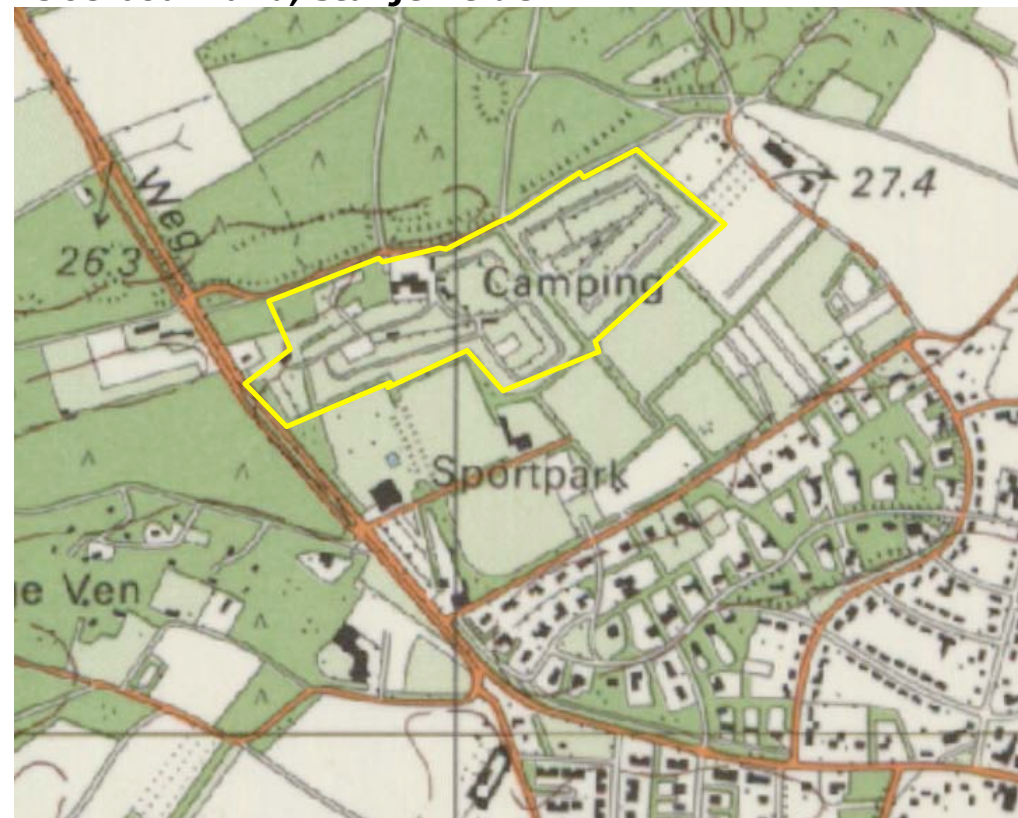
1936 oud bouwland



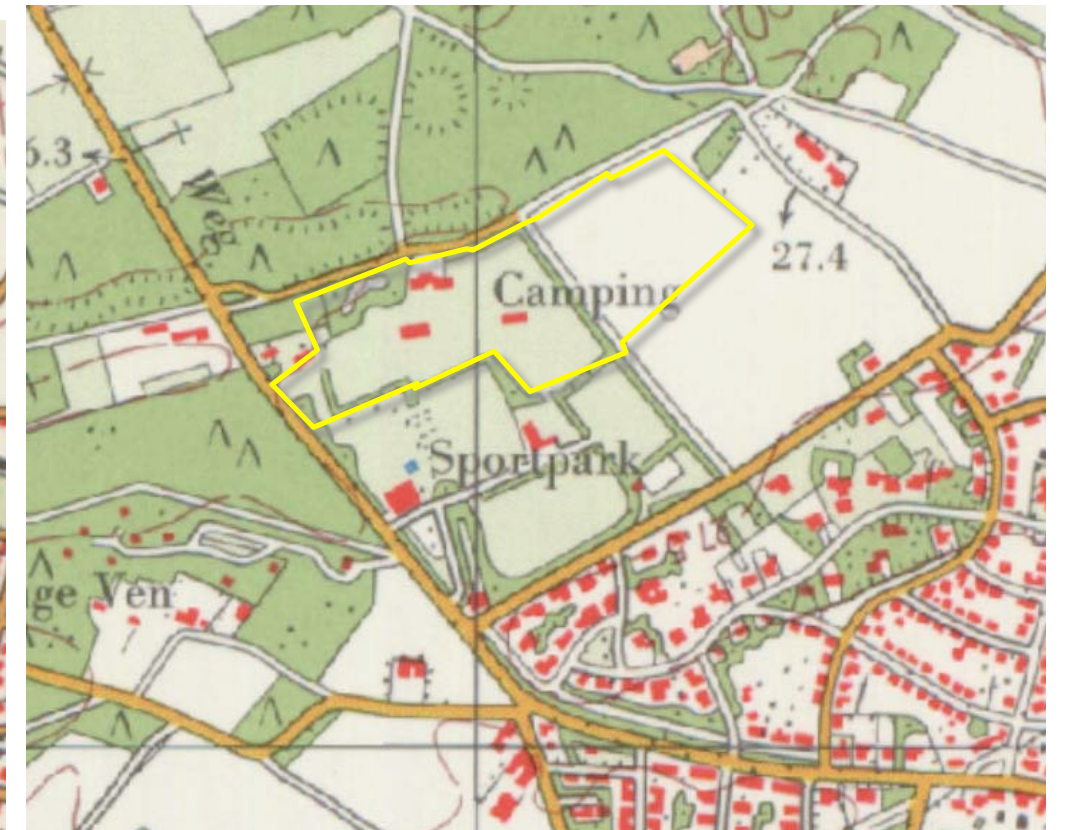
2015 westkant open gekapt



1968 bouwland, stukje heide



1988 camping en sportpark uitgebreid



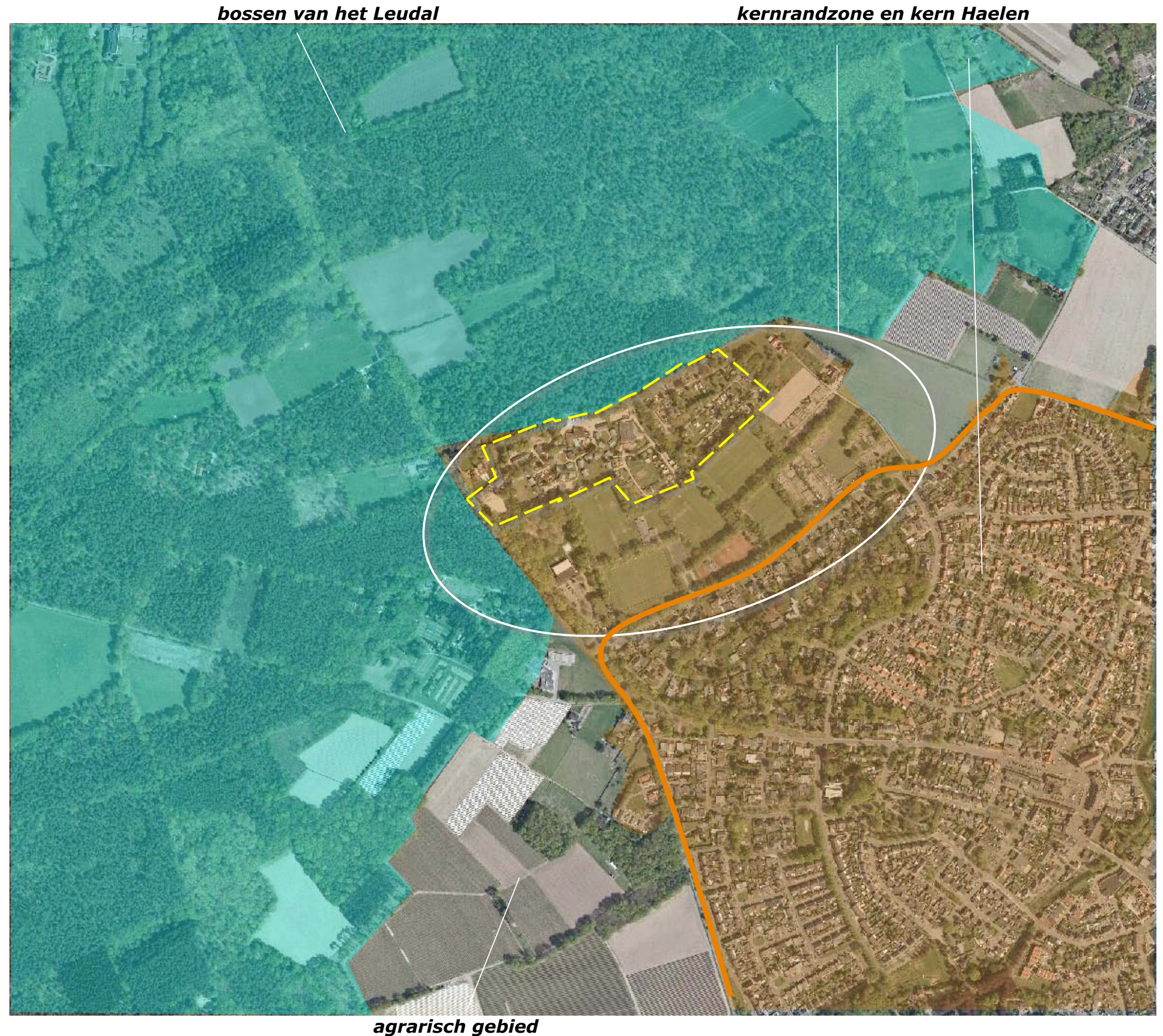
1978 westelijk deel camping en sportvelden gerealiseerd



1995 westkant camping tamelijk sterk begroeid

HUDIGE POSITIONERING

In de huidige tijd maakt de camping deel uit van een gebied wat te kenschetsen is als de noordwestelijke kernrandzone van de kern Haelen.



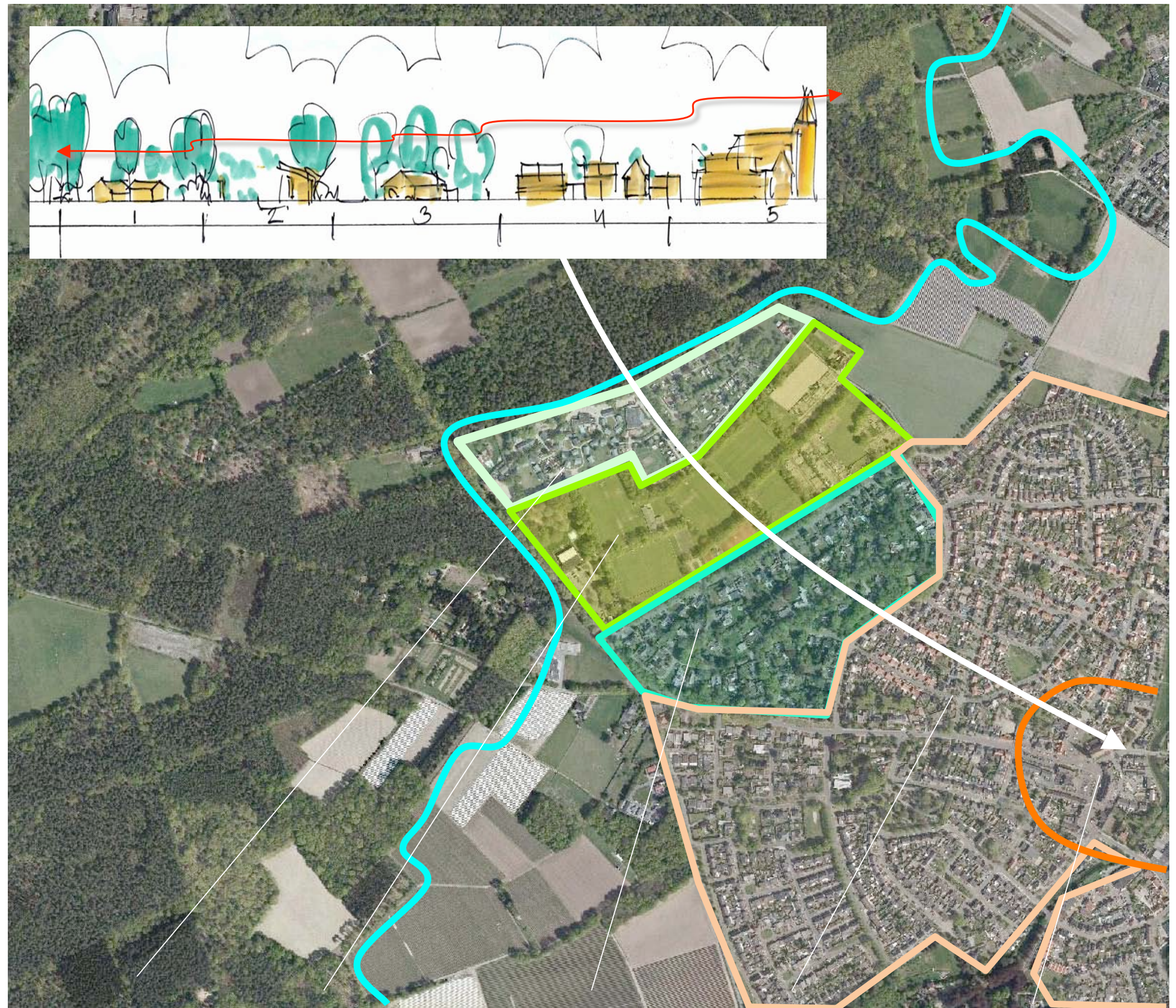
ZONES

Tussen de 'kerk en de bossen' van het Leudal zijn 5 zones te onderscheiden:

- 1) De camping bestaande uit door bos, bomen en opgaande beplanting omgeven ruimtes waarin chalets zijn gesitueerd of zullen worden gesitueerd.
- 2) Een zone met sportvelden, volkstuinten en het zwembad; dit gebied is te kenschetsen als een systeem van door opgaande beplanting en bomen omgeven open ruimtes met enkele gebouwen.
- 3) Een parkachtig woongebied met vrijstaande woningen op grotere percelen, gekenmerkt door een hoog aandeel bomen in de tuinen en als anderhalve verdieping met kap te kenschetsen bouwvolumes.
- 4) Een compacter bebouwd woongebied met hogere, vaak uit twee lagen met een kap bestaande bebouwing op kleinere percelen die weinig ruimte voor de ontwikkeling van bomen bieden.
- 5) Het centrum of kerngebied met een in functioneel opzicht gemengde en veelal wat hogere en grofkorreligere bebouwing.

Bouwhoogtes

De gemiddelde hoogte van de bebouwing in de benoemde zones neemt 'tussen het bos en de kerk' geleidelijk toe naarmate men de kerk nadert en af naarmate men het bos nadert; zie de verbeelding rechtsboven.



1) camping Leudal 2) sportvelden 3) laagbouw in het groen 4) twee lagen met kapzone 5) centrum

CONCLUSIES - DEEL 1

De in het ontwerp bestemmingsplan aangeduide maten voor goothoogte en nokhoogte van 350 en 580 cm zijn als plausibel en logisch te rangschikken, op grond van het navolgende:

- de ligging in het spanningsveld tussen 'het bos en de kerk',
- het feit dat het plangebied niet als (op historie gebaseerd of modern) landgoed te kenschetsen is.

lichte upgrade?

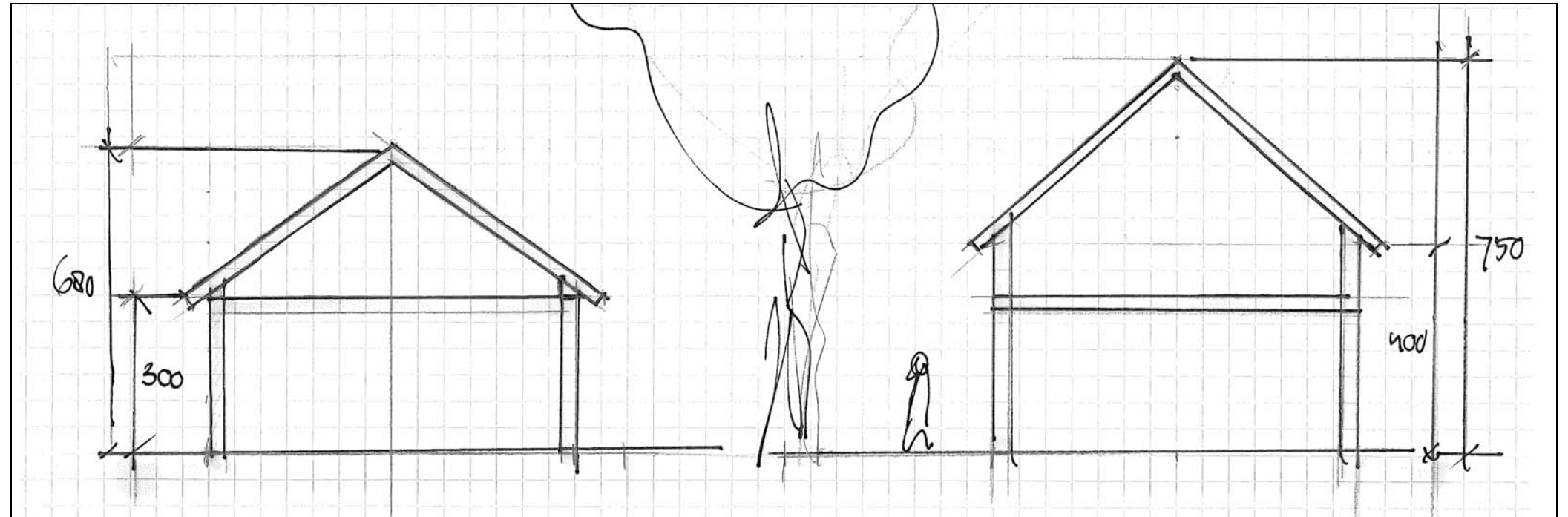
De maximale hoogte van 580 cm limiteert de mogelijkheden voor de benutting van 1e verdieping als slaapverdieping; hoogstens 50 procent van de begane grond oppervlakte kan als slaapverdieping worden benut. Een lichte upgrade van de goothoogte naar 400 cm en een maximale bouwhoogte van 750 cm zou betekenen dat een slaapverdieping (met knieschotten van 100-125) in de omvang van de begane grond kan worden gerealiseerd.

acceptabel

Het upgraden van de toegestane goot- en nokhoogte naar 400 cm en 750 cm is in redelijke mate in overeenstemming te brengen met de positie van de camping in het spanningsveld tussen 'het bos en de kerk'. Een sterkere upgrade van de hoogtes van goot en nok is op grond hiervan niet gewenst; dit zou de huidige evenwichtige overgang van de bouwhoogtes in de kern tot aan de bosrand, op camping het Leudal, sterk uit balans brengen.

bomen toevoegen

Om te voorkomen dat het plangebied in de toekomst door de upgrade van de goothoogte en de bouwhoogte een zekere mate van verstening ondergaat, wordt geadviseerd per bungalow een solitaire boom aan het (recenter uitgedunde boombestand) toe te voegen.



350-580 slaapverdieping 50% vd begane grond 400-750 slaapverdieping 100% van de begane grond



voorbeelden 350/400 - 750 cm

CONCLUSIES - DEEL 2

Een sterkere upgrade van de hoogtes van de goot en de nok naar richtlijnen zoals in het bestemmingsplan voor het in de regio gelegen recreatiepark het Leistert zijn vastgelegd (bv van 600 cm goothoogte en 900 cm maximale bebouwingshoogte) is op de voorliggende locatie niet acceptabel om volgende redenen.

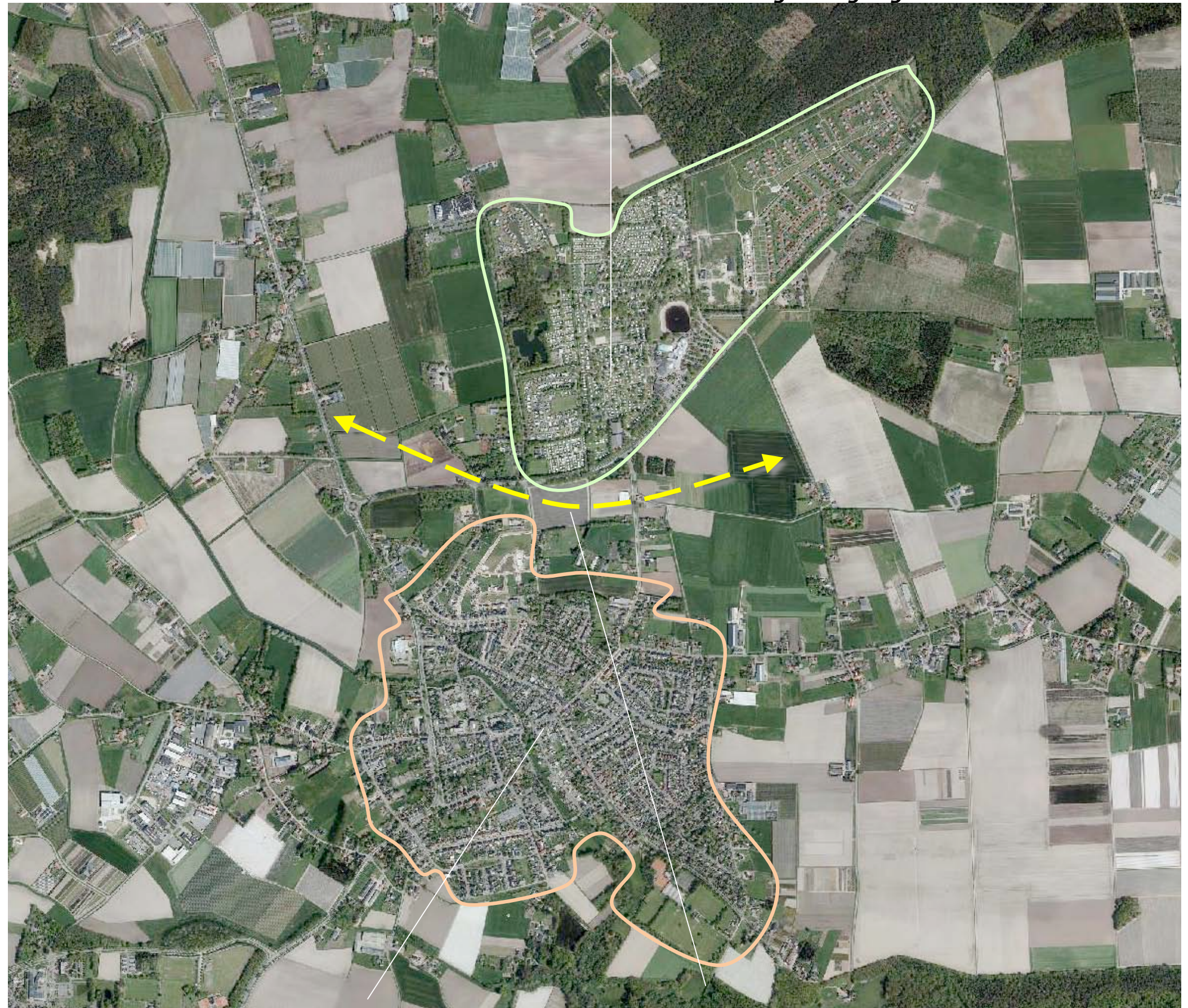
evenwichtige overgang

Camping het Leudal is gelegen in een kernrandzone en maakt deel uit van een overgang die als tussen de bosrand en de kerk is te kenschetsen. De huidige overgang is evenwichtig opgebouwd; de hoogte van de bebouwing neemt toe naarmate men de kern nadert en daalt naarmate men de bosrand nadert. Het upgraden naar de hoogtes die bij het Leistert zijn gehanteerd zou betekenen dat het evenwichtige karakter van deze overgang wordt verstoord; de bebouwing op de camping zou zich hierdoor onterecht als een nabij de kern te verwachten woongebied en niet als een recreatiegebied aan het bos profileren.

solitaire ligging

Op het recreatiepark de Leistert speelt dit aspect een ondergeschikte rol omdat dit park geen deel uitmaakt van de beschreven overgang van 'de kerk naar de bosrand' zoals bij camping het Leudal het geval is. De Leistert wordt gekenmerkt door een solitaire ligging in het buitengebied. Tussen het forse recreatiegebied de Leistert en de dorpsrand van Roggel is een strook met agrarisch benutte gronden gelegen; zie de markering in de luchtfoto rechts.

de **Leistert** is solitair in het buitengebied gelegen



Roggel

een strook met agrarisch benutte percelen